

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 17999-750/2018

O ceně nemovitostního celku sestávající z:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 1186 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bezděkovské Předměstí, č.p. 318, rod. dům (LV č. 6019), LV č. 2197 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 1185/1 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bezděkovské Předměstí, č.p. 318, rod. dům (LV č. 6019), LV č. 3093 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.
- III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k nemovitým věcem - objektu č.p. 318, rod. dům, příslušející k části obce Bezděkovské Předměstí, na pozemku p.č. St. 1185/1 (LV č. 3093) a pozemku p.č. 1186 (LV č. 2197), LV č. 6019 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

Objednavatel posudku:

Mgr. Radim Janoušek, insolvenční správce dlužníka
Šantova 719/2
779 00 Olomouc
IČ: 66247641

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
insolvenčního řízení č.j. KSPL 27 INS 21130-2017

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.5.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 26 stran a 45 stran příloh.

V Praze, dne 28.5.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitostního celku sestávajícího z:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 1186 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bezděkovské Předměstí, č.p. 318, rod. dům (LV č. 6019), LV č. 2197 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 1185/1 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bezděkovské Předměstí, č.p. 318, rod. dům (LV č. 6019), LV č. 3093 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.
- III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 318, rod. dům**, příslušející k části obce **Bezděkovské Předměstí**, na pozemku p.č. St. 1185/1 (LV č. 3093) a pozemku p.č. 1186 (LV č. 2197), LV č. 6019 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 21.5.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 21.5.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Dlužník se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2197, pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, vyhotovený objednavatelem, dne 22.3.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3093, pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, vyhotovený objednavatelem, dne 22.3.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 6019, pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, vyhotovený objednavatelem, dne 22.3.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 21.5.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Plzeňský
Obec: Domažlice
Katastrální území: Domažlice (630853)

Nemovitě věci evidované na LV č. 2197, k.ú. Domažlice

List vlastnictví číslo: 2197

Vlastníci:

1. Kubinec Filip Podíl: 1/8
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
2. Petrželka Karel Podíl: 5/8
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
3. Petrželková Marcela Podíl: 1/8
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
4. Petrželková Šárka Podíl: 1/8
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice

Nemovitě věci evidované na LV č. 3093, k.ú. Domažlice

List vlastnictví číslo: 3093

Vlastníci:

1. Kubinec Filip Podíl: 1/6
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
2. Petrželka Karel Podíl: 1/6
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
3. Petrželková Marcela Podíl: 3/6
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
4. Petrželková Šárka Podíl: 1/6
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice

Nemovitě věci evidované na LV č. 6019, k.ú. Domažlice**List vlastnictví číslo: 6019****Vlastníci:**

1. Kubinec Filip Podíl: 1/12
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
2. Petrželka Karel Podíl: 7/12
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
3. Petrželková Marcela Podíl: 3/12
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
4. Petrželková Šárka Podíl: 1/12
Zahradní 318, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 1186 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bezděkovské Předměstí, č.p. 318, rod. dům (LV č. 6019), LV č. 2197 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 1185/1 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bezděkovské Předměstí, č.p. 318, rod. dům (LV č. 6019), LV č. 3093 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 318, rod. dům**, příslušející k části obce **Bezděkovské Předměstí**, na pozemku p.č. St. 1185/1 (LV č. 3093) a pozemku p.č. 1186 (LV č. 2197), LV č. 6019 v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Domažlice, místní části Bezděkovské Předměstí, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Zahradní 318, 344 01 Domažlice - Bezděkovské Předměstí. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2675/5 - ostatní plocha, nebo po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2675/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Domažlice, náměstí Míru 1, Město, 344 01 Domažlice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt pravděpodobně sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 2+1 (I. nadzemní podlaží) a 4+1 (II. nadzemní podlaží) každá s kompletním sociálním zařízením a společným vstupem. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1990. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou

prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná. Opotřebení je uvažováno lineární metodou při celkové životnosti 100 let. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrný

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na rodinný dům, vlevo (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 2675/5), navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou polykarbonátem a provizorní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou
- oplocení - plastové latě s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou
- oplocení - dřevěné latě s dřevěnými sloupky
- kovová vrata
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s plastovými latěmi
- zpevněné plochy z betonové dlažby
- přípojky IS

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovitě věci evidované na LV č. 2197, k.ú. Domažlice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek

Nemovitě věci evidované na LV č. 3093, k.ú. Domažlice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek

Nemovitě věci evidované na LV č. 6019, k.ú. Domažlice

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 318

Komparativní metoda - rodinný dům s příslušenstvím a pozemky jako celek

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

Nemovitě věci evidované na LV č. 2197, k.ú. Domažlice**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/8 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,910$$

Nemovitě věci evidované na LV č. 3093, k.ú. Domažlice**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,910$$

Nemovitě věci evidované na LV č. 6019, k.ú. Domažlice**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 7/12 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,910$$

Ocenění

Nemovitě věci evidované na LV č. 2197, k.ú. Domažlice

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Domažlice

Název okresu: Domažlice

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,097,- \text{ Kč/m}^2$

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 200 \text{ m}^2$ Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do $1\,000 \text{ m}^2$.Index trhu: $I_T = 0,910$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
Index polohy: $I_P = 0,990$ Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,901$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 988,3970 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 1186	Zastavěná plocha a nádvoří	200	197 679,40

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

Pozemek – zjištěná cena:

$\times$	$\frac{5}{8}$
$=$	123 549,63 Kč
	123 549,63 Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 3093, k.ú. Domažlice**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Domažlice

Název okresu: Domažlice

Základní cena pozemku: ZC = 1 097,- Kč/m²**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 185 \text{ m}^2$ Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².**Index trhu: $I_T = 0,910$** **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
Index polohy: $I_P = 0,990$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,901$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 988,3970 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 1185/1	Zastavěná plocha a nádvoří	185	182 853,45

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} \times & & 1 / 6 \\ \hline = & & 30\,475,58 \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemek – zjištěná cena:**30 475,58 Kč**

Nemovitě věci evidované na LV č. 6019, k.ú. Domažlice**1) Objekty****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 318 – § 13****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,194

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
LNP	$9,98 \times 7,58 + 9,98 \times 5,88$	=	134,33 m ²
ILNP	$9,98 \times 7,58 + 9,98 \times 5,88$	=	134,33 m ²
LPP	$9,98 \times 7,58$	=	75,65 m ²
Součet:		=	344,31 m ²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	$9,98 \times 7,58 \times 1,10$	=	83,21 m ³
Horní stavba	$9,98 \times 7,58 \times 7,23 + 9,98 \times 5,88 \times 7,20 + 3,12 \times 0,59 \times 7,20$	=	982,70 m ³
Zastřešení	$(9,98 \times 7,58 + 9,98 \times 5,88) \times 2,54 \times 0,5$	=	170,60 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 236,51 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s izolací	4,30 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné	24,30 %	Standardní	20 %
– tvárnicové		Standardní	80 %
3. Stropy – systém Hurdis	9,30 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	4,20 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,00 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (žlaby, svody)	0,70 %	Podstandardní	70 %
		Nevyskytuje se	30 %
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,40 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – heraklit	3,30 %	Standardní	90 %
		Nevyskytuje se	10 %
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna, WC)	2,40 %	Standardní	
11. Schody – ocelové schodnice s dřevěnými stupni	3,90 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,40 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová	5,30 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – beton, textilní krytina	2,30 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – beton, keramická dlažba	1,40 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední vytápění s kotlem na tuhá paliva	4,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,00 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,50 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	2,80 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,60 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,90 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – 2x elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – 2x vana, 2x umyvadlo	5,00 %	Standardní	
25. Záchod – 2x splachovací WC	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní	3,00 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,70 \% \times 70 \%$	– 0,0026
	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \% \times 30 \%$	– 0,0021
8. Fasádní omítky	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \% \times 10 \%$	– 0,0033
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 0,50 \%$	– 0,0027
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	– 0,0300
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9453

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 900,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9453	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1940	
Základní jednotková cena upravená:	= 4 137,61 Kč/m³	
Základní cena upravená: 1 236,51 m ³ × 4 137,61 Kč/m ³	=	5 116 196,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků		
Předpokládaná další životnost: 72 roků		
Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 72) = 28,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 5 116 196,14 Kč × 28,000 %	–	1 432 534,92 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	3 683 661,22 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,910$ Index polohy: $I_P = 0,990$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 3 683 661,22 Kč

Koefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,901

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 3 318 978,76 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× 7 / 12

Cena po úpravě:

= 1 936 070,94 Kč

Rodinný dům č.p. 318 – zjištěná cena:

1 936 070,94 Kč

Komparativní metoda - rodinný dům s příslušenstvím a pozemky jako celek**1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Domažlice - Bezděkovské Předměstí, okres Domažlice

Samostatný rodinný dům v obci Domažlice, konkrétně v ulici Na Milotově. Dům o dispozici 3+1 s pozemkem o výměře 530 m² prošel částečnou rekonstrukcí - nová plastová okna, omítky, rozvody elektřiny, vody, topení, odpady, podlahy. V přízemí se nachází veranda, samostatné WC, kotelna, kuchyně s jídelním koutem a obývací pokoj. V patře domu se nachází dva prostorné pokoje. Nad patrem je situována prostorná půda. Střecha domu je pokryta eternitovými šablonami, štíty jsou zatepleny, základy izolovány. Polovina domu je podsklepena - využíván pro uskladnění dřeva. V celém domě je mnoho prvků ze dřeva - podlahy, dveře, přiznané trámy, nábytek. Přilehlá zahrada je z větší části ve svahu a byla botanicky upravena - skalky, jezírko, okrasné dřeviny, ovocné stromy. Parkování je možné v garáži, jejíž součástí je kůlna. Nad garáží je navíc vybudován letní zahradní domek.

Nabídková CENA: 2 990 000,- Kč

2) RD Domažlice - Bezděkovské Předměstí, okres Domažlice

Rodinný dům s využitým podkrovím, který se nachází v Domažlicích, místní části Bezděkovské Předměstí, na křižovatce ulic Hruškova a Vavřínecká. Na domě byla provedena kompletní rekonstrukce. Na pozemku o výměře 230 m² se nachází zpevněné plochy a vedlejší stavba, která je vhodná pro skladovací účely.

Nabídková CENA: 3 280 000,- Kč

3) RD Domažlice - Hořejší Předměstí, okres Domažlice

Dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 4+1 s velkou garáží a zahradou v klidné části města Domažlice. V přízemí domu se nachází veranda, předsíň, 2 pokoje, kuchyně, koupelna a WC. V podkroví jsou 2 pokoje a terasa. Dům je ze 2/3 podsklepený. Na pozemku o celkové výměře 718 m² se nachází ovocné stromy, garáž a terasa. Objekt je napojen na elektřinu 220/380V, obecní vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn. Vytápění domu zajišťují lokální plynová topení (wavy) a také lokální topení na tuhá paliva (kamna).

Nabídková CENA: 3 580 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Domažlice - Bezděkovské Předměstí, okres Domažlice	
Výchozí cena (VC):	2 990 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K_{polohy} :	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	2 854 755,94 Kč
Váha (V):	1,0

RD Domažlice - Bezděkovské Předměstí, okres Domažlice	
Výchozí cena (VC):	3 280 000,- Kč
Množství (M):	0,90
K_{polohy} :	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického stavu}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	3 479 598,47 Kč
Váha (V):	1,0
RD Domažlice - Hořejší Předměstí, okres Domažlice	
Výchozí cena (VC):	3 580 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického stavu}$:	0,95
Jednotková cena (JC):	3 418 068,98 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena:	2 854 755,94 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	3 250 807,80 Kč
Maximální jednotková cena:	3 479 598,47 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	3 250 000,- Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 1,00
Porovnávací hodnota:	$=$ 3 250 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (celek, tj stavba s pozemky): 3 250 000,- Kč

Komparativní metoda - stavební pozemky

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Žazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Domažlice, okres Domažlice

Stavební pozemek o výměře 627 m² v klidné lokalitě na okraji Domažlic. V sousedství se nachází pouze jeden dům. K pozemku vede obecní cesta a má přivedenou přípojku na elektrický proud a vodu. Kanalizace je v cestě vedle pozemku.

Nabídková CENA: 789 000,- Kč

2) Pozemek Domažlice - Hořejší Předměstí, okres Domažlice

Pozemek o výměře 1.425 m² určený platným územním plánem města Domažlice k zastavění. Pozemek se nachází v západní, zastavěné části města a je situován v mírně svažitém až terasovitém terénu s orientací na jihozápad. V okolí se nachází zástavba bytových domů a komerčních objektů. Pozemek je neoplocen a nachází se na něm částečně zpevněná parkovací a příjezdová plocha. U hranice pozemku a částečně přímo na pozemku jsou vedeny inženýrské sítě. Pozemek je přístupný po zpevněné, veřejné komunikaci.

Nabídková CENA: 1 995 000,- Kč

3) Pozemek Domažlice - Hořejší Předměstí, okres Domažlice

Stavební pozemek o výměře 824 m² v obci Domažlice, ulice Višňová. Veškeré inženýrské sítě jsou zavedeny na pozemku. V sousedství pozemku je zástavba rodinných domů.

Nabídková CENA: 1 635 600,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 1 200,- do 1 890,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných srovnatelných vzorků a to ve výši **1 470,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Domažlice, okres Domažlice				789 000,- Kč	627,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	1 198,45 Kč	1,0
Pozemek Domažlice - Hořejší Předměstí, okres Domažlice				1 995 000,- Kč	1 425,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	1 333,33 Kč	1,0
Pozemek Domažlice - Hořejší Předměstí, okres Domažlice				1 635 600,- Kč	824,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	1 890,43 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	1 198,45 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 474,07 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 890,43 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 475,- Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	$=$ 1 475,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **1 470,- Kč/m²**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota objektu č.p. 318 - rod. dům (stavba s pozemky jako celek)	3 250 000,- Kč
---	----------------

I) Nemovité věci evidované na LV č. 2197, k.ú. Domažlice

Pozemek p.č. St. 1186 (LV č. 2197)	
Výměra pozemku	200 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 470,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	294 000,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 5/8 k pozemku „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 5/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. $(294\,000,-\text{ Kč} / 8 * 5 * 0,80 = 147\,000,-\text{ Kč})$	
Výsledná obvyklá hodnota pozemku činí: (zaokrouhleno)	150 000,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 3093, k.ú. Domažlice

Pozemek p.č. St. 1185/1 (LV č. 3093)	
Výměra pozemku	185 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 470,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	271 950,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/6 k pozemku „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. $(271\,950,- \text{ Kč} / 6 * 0,80 = 36\,260,- \text{ Kč})$	
Výsledná obvyklá hodnota pozemku činí: (zaokrouhleno)	40 000,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 6019, k.ú. Domažlice

Pozemek p.č. St. 1186 a p.č. St. 1185/1	
Výměra pozemků	385 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	1 470,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	565 950,- Kč

Objekt č.p. 318 - rod. dům (LV č. 6019)	
Obvyklá hodnota objektu č.p. 318 - rod. dům po odečtení hodnoty pozemků na LV č. 2197 a LV č. 3093 (3 250 000,- Kč - 565 950,- Kč = 2 684 050,- Kč)	
Id. spol. podíl ve výši 7/12 k objektu č.p. 318 - rod. dům (LV č. 6019) „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 7/12 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. $(2\,684\,050,- \text{ Kč} / 12 * 7 * 0,80 = 1\,252\,557,- \text{ Kč})$	
Výsledná obvyklá hodnota rodinného domu činí: (zaokrouhleno)	1 250 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
 150 000,- + 40 000,- + 1 250 000,- = **1 440 000,- Kč**

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 435 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistatřicetpěttisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích práva, úvěrům či zástav.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 28.5.2018



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav


Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17999-750/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.


.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

